



Polskie Towarzystwo Ekonomiczne - PROFIT
spółka z o. o.

FIRMA AUDYTORSKA (koncesja nr 250)

02-521 Warszawa, ul. Rakowiecka 41 lok. 28 © tel. 22 848.60.42 © fax 22 848.61.90
e-mail: prezes@pteprofit.pl © www.pteprofit.pl © NIP 521-008-89-95 © kapitał zakładowy 61 560 zł
Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy KRS 0000014823

RAPORT

z badania sprawozdania finansowego

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
IM. JULIUSZA SŁOWACKIEGO**

z siedzibą w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Słowackiego 180

za rok obrotowy 2016 r.

Warszawa, 2017-02-28

ctf

SPIS TREŚCI

A. CZĘŚĆ OGÓLNA	3
1. Identyfikacja badanej jednostki	3
2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta	4
3. Informacja o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy	5
4. Informacja o badanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy	7
5. Pozostałe ustalenia i informacje	7
B. ANALIZA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO BADANEJ JEDNOSTKI	8
1. Podstawowe zjawiska i tendencje	8
2. Ocena wskaźnikowa sytuacji finansowej jednostki	9
3. Ocena ogólna sytuacji majątkowej i finansowej	11
C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA	14
I. Ustalenia dotyczące stosowanego systemu rachunkowości	14
1. Prawidłowość stosowanego systemu rachunkowości	14
2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej w powiązaniu z systemem rachunkowości	16
II. Inwentaryzacja, jej zakres i spełnienie wymogów ustawowych	17
III. Prawidłowość i rzetelność ujęcia poszczególnych pozycji bilansu	18
1. Aktywa trwałe	18
2. Aktywa obrotowe	22
3. Charakterystyka pasywów bilansu	26
IV. Przychody i koszty kształtujące wynik finansowy	34
D. USTALENIA POZOSTAŁE	39
1. Ustalenia dotyczące informacji dodatkowej	39
2. Ustalenia dotyczące zestawienia zmian w kapitale własnym	39
3. Ocena rachunku przepływów pieniężnych	39
4. Ustalenia dotyczące sprawozdania z działalności jednostki	40
E. INFORMACJA KOŃCOWA	40

TE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
KRS 010100900, NIP 521-008 89-03

A. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Identyfikacja badanej jednostki

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego prowadzi działalność na podstawie Statutu z dnia 22 września 1980 r.

Ostatniej zmiany w Statucie dokonano w dniu 06 marca 2015 r.

Wpis do Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego nastąpił w dniu 04 grudnia 2001 r. pod nr KRS 0000068020.

Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest PKD 6820Z – Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi.

Stan organizacyjny badanej Jednostki przedstawia się następująco:

- 1) Walne Zgromadzenie.
- 2) Rada Nadzorcza.
- 3) Zarząd.

W skład Zarządu Spółdzielni wchodzi następujący przedstawiciele:

- Prezes Zarządu - Pan Władysław Grzegorz Michalak
- Zastępca Prezesa Zarządu – Pan Adam Jan Laszczyk

Sposób reprezentacji podmiotu : oświadczenie woli za Spółdzielnię składają przynajmniej dwaj Członkowie Zarządu lub jeden Członek Zarządu i osoba przez Zarząd do tego upoważniona (Pełnomocnik).

Księgi rachunkowe prowadzone są przez zespół księgowy pod nadzorem Głównego Księgowego - Pani Haliny Daleszczyk.

Zgodnie z odpisem z KRS z dnia 02 stycznia 2017 r. w Skład Rady Nadzorczej wchodzi następujący przedstawiciele:

- Pani Anna Beata Daszkowska Gorząd
- Pan Rafał Paweł Czajka

-3-
ck

TE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 89.05

- Pan Andrzej Romuald Olasek
- Pan Izydor Młoczkowski
- Pan Krzysztof Bogdan Kulbat
- Pan Ryszard Józef Musiałowicz
- Pani Janina Grażyna Jabłońska Gryl
- Pan Wiesław Kaczmarski
- Pani Beata Grażyna Grabowiecka
- Pani Jolanta Dorota Jakubowska
- Pan Krzysztof Sławomir Grunwald

Fundusz własny Spółdzielni na dzień 31.12.2016 r. wynosi kwotę 93.157.436,87 PLN i obejmuje:

1)	Fundusz podstawowy	82.424.335,03 PLN
2)	Fundusz zapasowy	10.008.187,69 PLN
3)	Zysk netto	724.914,15 PLN

Przeciętne zatrudnienie w roku badanym i poprzedzającym rok badany wyniosło 27 osób.

Spółdzielnia otrzymała z Urzędu Statystycznego w Łodzi numer identyfikacyjny **REGON 000865007** (Zaświadczenie z dnia 06 października 2010 r.) i z Urzędu Skarbowego w Piotrkowie Trybunalskim numer identyfikacji podatkowej **NIP 771-000-80-32** (Decyzja w sprawie nadania numeru identyfikacyjnego z dnia 21 czerwca 1993 r.).

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016 r. scharakteryzowane w opinii.

2. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie sprawozdania finansowego

- 2.1. Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. został dokonany Uchwałą Nr 15 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego z dnia 25 października 2016 r. w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900, NIP 521-000 80.03

2.2. Badanie zostało przeprowadzone stosownie do zawartej umowy nr A-22/17 z dnia 22 listopada 2016 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim a uprawnioną do badania sprawozdań finansowych PTE-PROFIT Spółką z o.o. w Warszawie, wpisaną na listę podmiotów uprawnionych do badania w Krajowej Izbie Biegłych Rewidentów pod numerem 250.

Spółka jest także zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 14823 w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie.

2.3. Badanie przeprowadził z upoważnienia wyżej wymienionego podmiotu uprawnionego, biegły rewident Teresa Bednarek nr leg. KIBR 6317 w dniach od 03 lutego 2017 r. do 28 lutego 2017 r.

2.4. Zarówno podmiot uprawniony PTE-PROFIT, z którym Jednostka badana zawarła umowę o badanie, jak i biegły rewident Teresa Bednarek, są niezależni od badanej Jednostki w rozumieniu przepisów art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym (Dz. U. nr 77 z 2009 poz. 649).

3. Informacje o sprawozdaniu finansowym jednostki za poprzedni rok obrotowy.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za rok poprzedzający rok badany, w którym:

- | | |
|--|--------------------|
| 1) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2015 r.,
po stronie aktywów i pasywów wykazał sumę | 122.464.433,99 PLN |
| 2) rachunek zysków i strat za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazał
zysk netto w wysokości | 686.546,65 PLN |
| 3) zestawienie zmian w funduszu własnym za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazało
zmniejszenie o kwotę | 2.919.254,60 PLN |
| 4) rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
od 01 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. wykazał
zmniejszenie stanu środków o kwotę | 611.737,13 PLN |

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-000 89-03

było badane przez biegłego rewidenta z podmiotu uprawnionego do badania Auxilium Audyt Sp. z o.o. Sp. k. uzyskując opinię bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało zatwierdzone Uchwałą Nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 08 kwietnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015 i przekazane do Urzędu Skarbowego w Łodzi i do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 14 kwietnia 2016 r.

Nadwyżkę bilansową w kwocie 686.546,65 PLN Uchwałą Nr 4 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 08 kwietnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni i podziału nadwyżki bilansowej za rok 2015 postanowiono podzielić w następujący sposób :

- kwotę 110.119,76 PLN przeznaczyć na zwiększenie przychodów działalności eksploatacyjnej w 2016 r. na poszczególnych nieruchomościach, zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- kwotę 575.767,35 PLN przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem wszystkich nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni w wysokości 2,29 PLN/m²,
- kwotą 659,54 PLN uznać Członków Wspólnoty Mieszkaniowej nr 1 bud. 56 B.

Bilans zamknięcia za rok poprzedzający rok badany został wprowadzony do ksiąg rachunkowych jako bilans otwarcia w roku badanym. Zasada ciągłości bilansowej została zachowana.

4. Informacja o badanym sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy 2016

Przedmiotem badania było sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016r. do 31 grudnia 2016 r., na które składają się:

- a) wprowadzenie do sprawozdania,
- b) bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2016 r.,
który po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **118.936.644,27 PLN**
- c) rachunek zysków i strat za rok obrotowy
od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r. zamykający się
zyskiem netto w kwocie **724.914,15 PLN**
- d) zestawienie zmian w kapitale własnym za rok
obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 r.
wykazujące zmniejszenie kapitału o kwotę **2.810.807,65 PLN**
- e) dodatkowe informacje i objaśnienia.

Ponadto przedmiotem badania było sprawozdanie z działalności Spółdzielni, księgi rachunkowe i dokumentacja finansowo-księgową, na podstawie których sporządzono sprawozdanie finansowe.

5. Pozostałe ustalenia i informacje

- 5.1. Zarząd badanej Jednostki złożył w dniu 28 lutego 2017 r. oświadczenie o kompletności, rzetelności i prawidłowości sprawozdania finansowego przedstawionego do badania i stanowiących podstawę jego sporządzenia ksiąg rachunkowych. Zarząd oświadczył, że w dodatkowych informacjach i objaśnieniach ujawnił wszelkie zobowiązania warunkowe oraz zaistniałe do dnia zakończenia badania zdarzenia, wpływające w sposób istotny na wielkość danych wykazanych w sprawozdaniu finansowym za badany rok. Oświadczenie to jest składnikiem dokumentacji roboczej z badania.
- 5.2. W trakcie badania Jednostka udostępniła badającemu dokumenty i informacje niezbędne do przeprowadzenia badania. Z tego tytułu nie nastąpiło ograniczenie zakresu badania.

5.3. Do obowiązków badającego nie należało wykrycie i wyjaśnienie ewentualnych zdarzeń podlegających ściganiu (np. nadużyć) oraz innych nieprawidłowości, jakie mogłyby wystąpić poza systemem rachunkowości badanej Jednostki.

5.4. Zastosowane metody badania sprawozdania finansowego.

Badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przeprowadzono stosownie do postanowień ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047), norm wykonywania zawodu biegłego rewidenta, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce (opublikowanych w Biuletynie KIBR Nr 61 z dnia 20.12.2005 r.).

Badanie w zakresie nie objętym metodą pełną zostało przeprowadzone metodą wrywkową na odpowiednio dobranych próbach ksiąg i dowodów księgowych.

B. ANALIZA SYTUACJI MAJĄTKOWEJ, FINANSOWEJ I WYNIKU FINANSOWEGO BADANEJ JEDNOSTKI

1. Podstawowe zjawiska i tendencje

1) Rok 2016 w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim był okresem zwiększenia obrotów oraz spadku aktywów. Przychody z całokształtu działalności osiągnęły kwotę 28.758,2 tys. PLN i były wyższe o 4,83% w stosunku do roku 2015.

2) Majątek całkowity badanej Jednostki na koniec 2016 r. wyniósł kwotę 118.936,6 tys. PLN i zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego o 2,88%. W konfrontacji ze wskaźnikiem inflacji można mówić o spadku realnej wartości majątku.

3) Strata ze sprzedaży wyniosła kwotę -140,1 tys. PLN i zmniejszyła się o 413,5 tys. PLN w porównaniu do roku poprzedniego.

4) Strata ze sprzedaży została zmniejszona dodatnim wynikiem na działalności pozostałej operacyjnej (zysk 332,2 tys. PLN) oraz została zmniejszona dodatnim wynikiem na działalności finansowej (zysk 451,8 tys. PLN), co wynika z pozostałych przychodów operacyjnych z tytułu zysku ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych, aktualizacji

wartości aktywów niefinansowych i innych przychodów oraz z przychodów finansowych z tytułu odsetek.

5) Zysk na działalności gospodarczej wyniósł kwotę 643,9 tys. PLN i zwiększył się o 502,6 tys. PLN w porównaniu do roku 2015.

6) Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+2.586,0 tys. PLN) i nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-171,2 tys. PLN) - spowodowała, iż zysk brutto wyniósł kwotę 3.058,6 tys. PLN i zwiększył się o 363,1 tys. PLN w porównaniu do roku 2015.

7) Obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego – podatek dochodowy (282,8 tys. PLN) oraz nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego (-2.192,7 tys. PLN) i nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego (+141,8 tys. PLN) – spowodowały, iż zysk netto wyniósł kwotę 724,9 tys. PLN i zwiększył się o 38,4 tys. PLN w porównaniu do roku 2015.

2. Ocena wskaźnikowa sytuacji finansowej

W analizie wskaźnikowej sytuacji finansowej uwzględniono pięć zasadniczych kryteriów:

- 1) Płynność finansową.
- 2) Rentowność.
- 3) Efektywność gospodarczą.
- 4) Zadłużenie.
- 5) Stabilizację.

Obliczenie wskaźników przyjętych do oceny przedstawione zostało w załączniku do raportu.

Niżej przedstawiono tylko wyniki stosownych obliczeń i ich tendencje.

Lp.	Nazwa wskaźnika	sposób obliczenia	J.m.	wskaźnik za rok		tendencja
				2015	2016	
I	Wskaźniki płynności finansowej					
1	Wskaźnik płynności finansowej bieżącej (I stopnia)	aktywa obrotowe zobowiązania krótk.	wsk.	1,39	1,52	wzrostowa
2	Wskaźnik płynności szybki (II stopnia)	majątek obr. - zapasy zobowiązania krótk.	wsk.	1,39	1,52	wzrostowa
3	Wskaźnik płynności bieżącej (gotówkowy) III st.	środki pieniężne zobow. krótkotermin.	wsk.	1,11	1,20	wzrostowa
II	Wskaźniki rentowności					
4	Wskaźnik rentowności przychodów brutto	wynik brutto x 100 przychody ogółem	%	9,83	10,64	wzrostowa

5	Wskaźnik rentowności przychodów netto	$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	%	2,50	2,52	wzrostowa
6	Wskaźnik rentowności aktywów netto	$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{aktywa ogółem}}$	%	0,56	0,61	wzrostowa
7	Wskaźnik rentowności kapitałów netto	$\frac{\text{wynik netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	%	0,72	0,78	wzrostowa
III	Wskaźniki aktywności gospodarczej					
8	Wskaźnik rentowności sprzedaży	$\frac{\text{wynik ze sprzedaży} \times 100}{\text{przychody ze sprzedaży}}$	%	-2,33	-0,56	wzrostowa
9	Wskaźnik produktywności aktywów	$\frac{\text{przychody ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	wsk.	0,22	0,24	wzrostowa
10	Wskaźnik rotacji zapasów w dniach	$\frac{\text{zapasy ogółem} \times 365}{\text{koszt wł. Sprzedaży}}$	dni	-	1	wzrostowa
11	Wskaźnik rotacji należności w dniach	$\frac{\text{należności} \times 365}{\text{przychody ogółem}}$	dni	15	11	spadkowa
12	Szybkość obrotu zobowiązaniami w dniach	$\frac{\text{zobowiązania z tyt. dostaw i usług} \times 365}{\text{koszty dział. operac.}}$	dni	51	46	spadkowa
IV	Wskaźniki zadłużenia					
13	Ogółem wskaźnik zadłużenia	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	wsk.	0,22	0,22	bez zmian
V	Wskaźnik stabilizacji					
14	Pokrycie aktywów trwałych kapitałami własnymi	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy długot.}}{\text{aktywa trwałe}}$	%	107,45	107,68	wzrostowa
15	Udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów	$\frac{\text{kapitały obce}}{\text{aktywa ogółem}}$	%	21,64	21,67	wzrostowa

Zestawione wskaźniki pozwalają na następującą syntetyczną ocenę sytuacji finansowej badanej Jednostki:

- 1) **Wskaźnik płynności finansowej I stopnia** kształtuje się w granicach normy i wykazuje tendencję wzrostową. Wskaźniki płynności finansowej II i III stopnia (gotówkowy) kształtują się na wysokim poziomie i również wykazują tendencje wzrostowe.
- 2) **Wskaźnik rentowności przychodów brutto** kształtuje się na wysokim poziomie i wykazuje tendencję wzrostową, spowodowaną wzrostem przychodów ze sprzedaży i poprawą relacji kosztów i przychodów. Wskaźnik rentowności przychodów netto kształtuje się na średnim poziomie i wykazuje tendencję wzrostową. Wskaźnik rentowności aktywów i wskaźnik rentowności kapitałów własnych kształtują się na niskim poziomie i wykazują tendencje wzrostowe. Wskaźnik udziału kosztów ogółem w wartości przychodów ogółem wyniósł 89,36%, a w roku poprzednim wynosił on 90,17%. Ogólnie możemy stwierdzić, że badana Spółdzielnia jest rentowna.

- 3) **Wskaźniki aktywności gospodarczej** – wskaźnik rentowności sprzedaży jest ujemny z uwagi na stratę ze sprzedaży spowodowaną wysokimi kosztami w relacji do przychodów. Wskaźnik produktywności aktywów kształtuje się na dość niskim poziomie i wykazuje tendencję wzrostową. Cykl obrotu zapasami trwa jeden dzień i wykazuje tendencję wzrostową. Cykl rozliczania należności trwa około półtora tygodnia i wykazuje tendencję spadkową. Szybkość obrotu zobowiązaniami trwa około półtora miesiąca i również wykazuje tendencję spadkową.
- 4) **Wskaźnik zadłużenia** – ogólny wskaźnik zadłużenia nie zmienił się i jego poziom nie zagraża bezpieczeństwu ekonomicznemu badanej Jednostki.
- 5) **Wskaźniki stabilizacji** – pokrycie aktywów trwałych kapitałami własnymi możemy ocenić pozytywnie, kształtuje się na wysokim poziomie i wykazuje tendencję wzrostową, co świadczy o stabilności Spółdzielni. Udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów kształtuje się na dość niskim poziomie i wykazuje tendencję niewielkiego wzrostu.

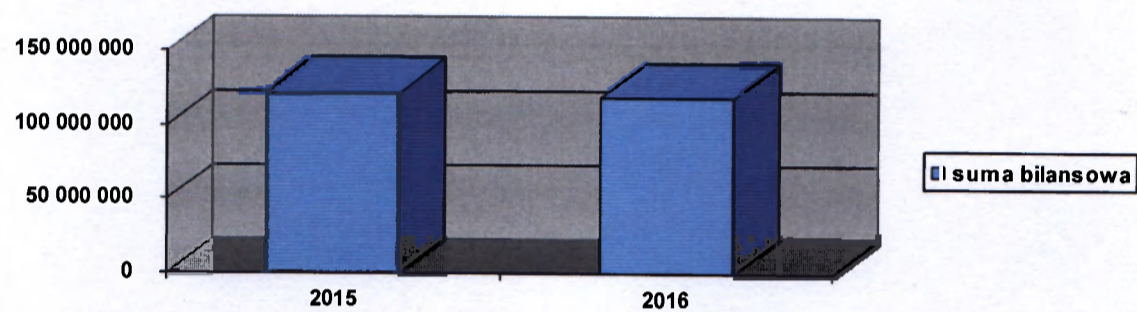
3. Ocena ogólna

Zjawiska i podstawowe tendencje, jakie miały miejsce w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w 2016 r., wskazują, iż ogólną sytuację majątkową i finansową możemy ocenić pozytywnie. Prawidłowa jest struktura kapitałowa. Spółdzielnia osiągnęła dodatni wynik finansowy i jest rentowna. Płynność finansowa jest wysoka a stopień zadłużenia jest niski. Jednakże zmniejszył się majątek w ujęciu realnym.

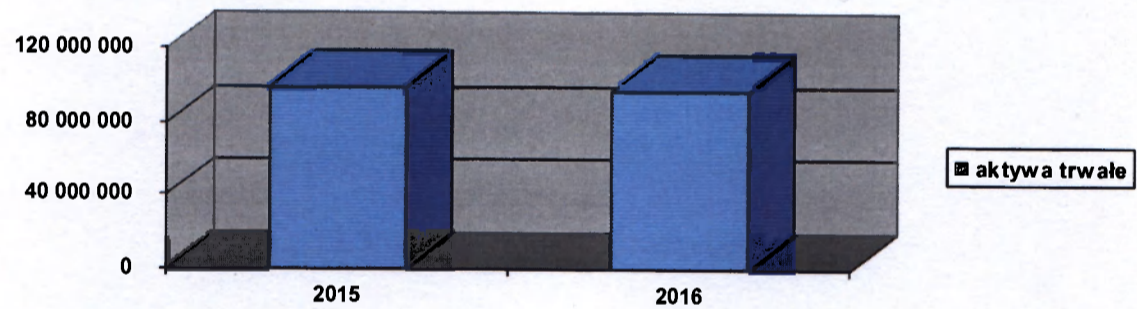
Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim, naszym zdaniem, posiada warunki do kontynuacji działalności.

Ze struktury i dynamiki bilansu wynika, że:

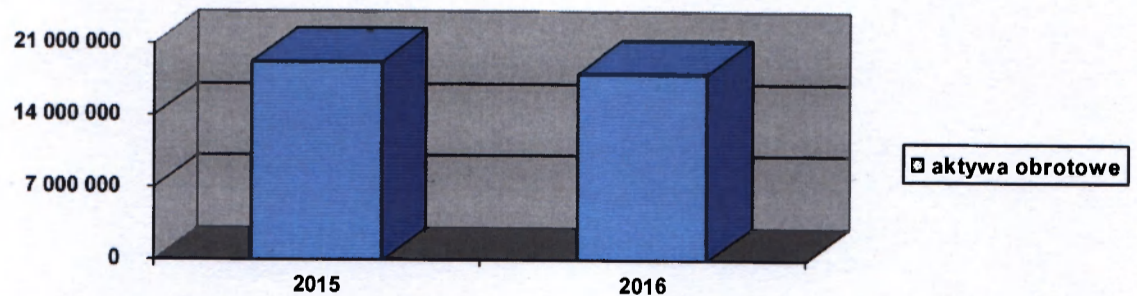
- suma bilansowa zmniejszyła się o 3.527.789,72 PLN i stanowi 97,12% sumy bilansowej 2015r.,



- aktywa trwałe zmniejszyły się o 1.846.224,90 PLN i stanowią 98,14% aktywów trwałych 2015r.

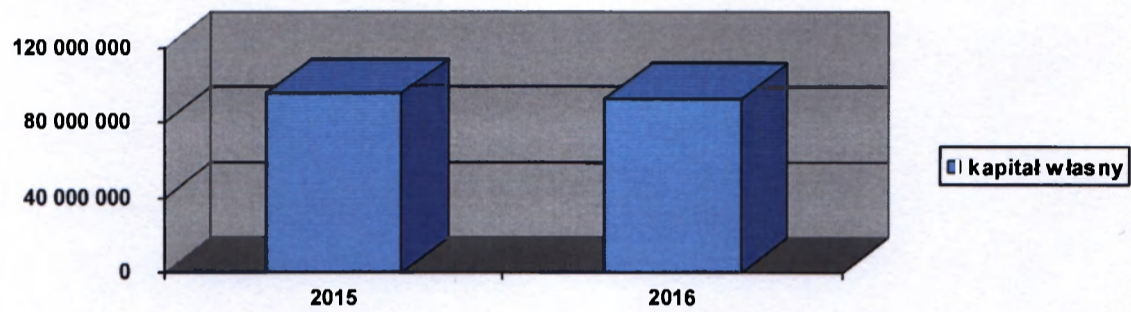


- aktywa obrotowe zmniejszyły się o 1.223.640,88 PLN i stanowią 93,69% aktywów obrotowych 2015 r.,

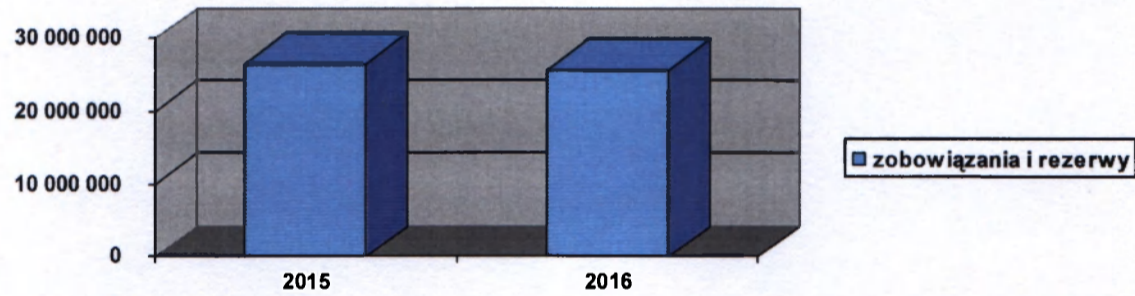


PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900, NIP 521-002 87-63

- kapitał własny zmniejszył się o 2.810.807,65 PLN i stanowi 97,07% kapitału własnego 2015r.,

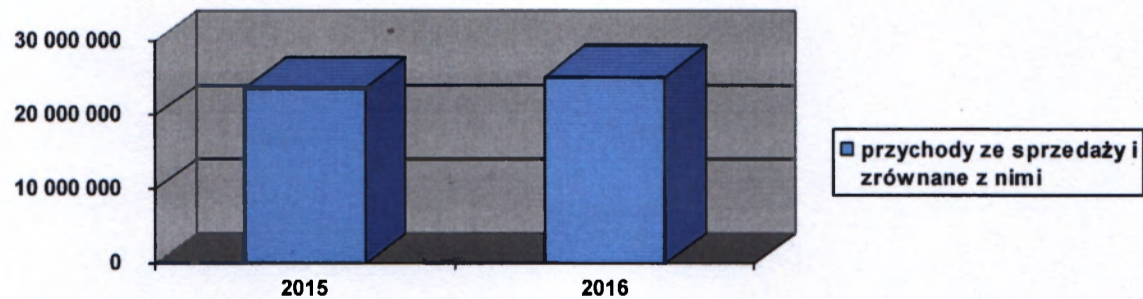


- zobowiązania i rezerwy na zobowiązania zmniejszyły się o 716.982,07 PLN i stanowią 97,29% tych zobowiązań i rezerw 2015 r.



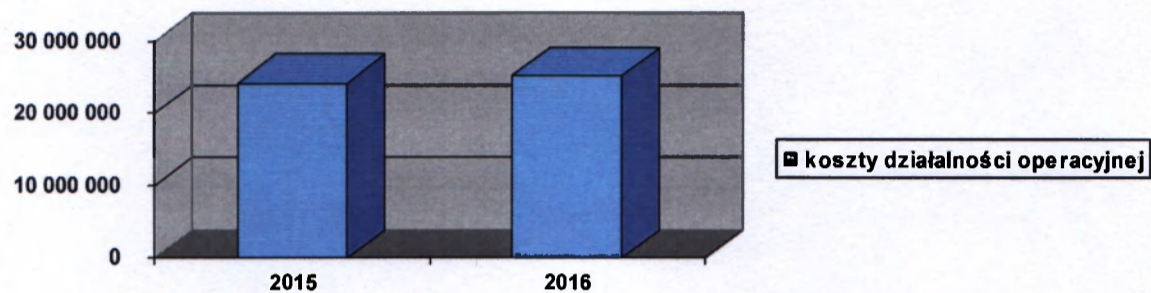
Ze struktury i dynamiki rachunku zysków i strat wynika, że:

- przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi zwiększyły się o 1.360.454,20 PLN i stanowią 105,72% tych przychodów 2015 r.

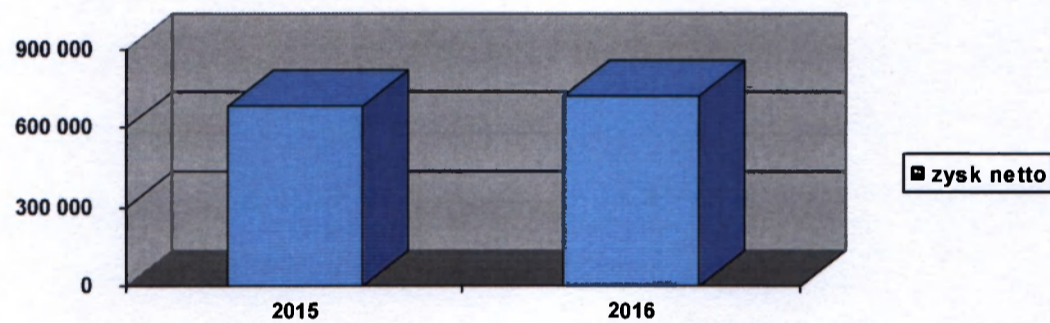


PTE-PROFIT Sp. z o.o
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-000 83-03

- koszty działalności operacyjnej zwiększyły się o 946.974,80 PLN i stanowią 103,89% tych kosztów 2015 r.



- zysk netto zwiększył się o 38.367,50 PLN i stanowi 105,59% zysku netto 2015 r.



C. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA

I. USTALENIA DOTYCZĄCE STOSOWANEGO SYSTEMU RACHUNKOWOŚCI

1. Prawdliwość stosowanego systemu rachunkowości

Rachunkowość badanej jednostki prowadzona jest na podstawie zasad określonych w Ustawie o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) oraz na podstawie Zasad Polityki Rachunkowości zatwierdzonych Uchwałą Nr 72 z dnia 29 września 2016 r. Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Trybunalskim w sprawie zmiany Polityki Rachunkowości z terminem obowiązywania od dnia 01 stycznia 2016 r. (ostatnia aktualizacja).

Badana jednostka prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z ustaleniami powyższej dokumentacji.

Podczas badania stwierdzono, że rachunkowość prowadzona jest w sposób ciągły według ustalonych zasad, metod i wzorów, w wyżej wymienionych przepisach i instrukcjach wewnętrznych.

Podstawę ujęcia operacji gospodarczych w księgach rachunkowych stanowią dowody księgowe spełniające wymogi przepisów rozdziału 2 ustawy o rachunkowości, sporządzane i sprawdzane w obowiązującym w Spółdzielni trybie oraz zaakceptowane i zakwalifikowane do ujęcia w księgach rachunkowych.

Stwierdzono kompletność i prawidłowość ksiąg rachunkowych oraz dokonanych zapisów w powiązaniu z dowodami księgowymi.

Bilans Spółdzielni oraz pozostałe części sprawozdania finansowego sporządzone zostały na podstawie ksiąg rachunkowych zawierających salda z bilansu otwarcia oraz wszystkie operacje ujęte w księgach za rok obrotowy w sposób udokumentowany dowodami księgowymi, spełniającymi w pełni wymogi przepisów ustawy o rachunkowości, oraz zestawienia obrotów i sald z kont księgi głównej i sald kont szczegółowych do wybranych kont księgi głównej. Wartości aktywów i pasywów wykazane w bilansie, potwierdzone zostały inwentaryzacją przeprowadzoną następującymi metodami:

- 1) spisem z natury,
- 2) potwierdzeniami sald,
- 3) weryfikacją.

Księgi rachunkowe spełniają wymogi przepisów ustawy o rachunkowości, w tym także zbiory tworzące księgi rachunkowe prowadzone przy użyciu komputera legitymując się cechami: rzetelności, bezbłędności i sprawdzalności.

Ewidencja księgowa operacji gospodarczych, prowadzona jest techniką komputerową przy zastosowaniu programu UNISOFT.

Na ww. programy Spółdzielnia posiada licencję.

Gromadzenie zbiorów ich przechowywanie i zabezpieczanie nie budzi zastrzeżeń i spełnia wymogi przepisów ustawy o rachunkowości.

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900, NIP 521-009 83-03

W toku badania ustalono zachowanie wzajemnych powiązań poszczególnych kont syntetycznych i analitycznych. Operacje gospodarcze są właściwie udokumentowane w oparciu o dokumenty spełniające wymogi ustawy o rachunkowości.

Stwierdza się prawidłowość dokonywanych zapisów w ewidencji księgowej i ich powiązania z dokumentami źródłowymi.

Dowody księgowe, księgi rachunkowe syntetyczne i analityczne (wydruki komputerowe) są odpowiednio kompletowane oraz w sposób uporządkowany przechowywane i archiwizowane.

Otwarcie ksiąg rachunkowych 2016 r. nastąpiło z zachowaniem ciągłości bilansowej. Bilans zamknięcia na dzień 31.12.2015 r. stał się bilansem otwarcia roku obrotowego na dzień 01.01.2016 r.

Wyniki przeprowadzonego, dla potrzeb oceny sprawozdania finansowego, wrywkowego badania ksiąg rachunkowych i dowodów księgowych, stanowiących podstawę zapisów w nich zawartych oraz powiązań danych ksiąg rachunkowych z badanym sprawozdaniem finansowym pozwalają uznać księgi rachunkowe za prawidłowo prowadzone. Stwierdza się prawidłowość zapisów, ich powiązania z dokumentami oraz badanym sprawozdaniem finansowym.

2. Działanie systemu kontroli wewnętrznej w powiązaniu z systemem rachunkowości

Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad Spółdzielnią Mieszkaniową. Kontrolę funkcjonalną sprawuje Zarząd Spółdzielni i pracownicy na kierowniczych stanowiskach.

System organizacji i kontroli wewnętrznej badanej Spółdzielni został określony w Instrukcji Obiegu i Kontroli Dokumentów Finansowo-Księgowych, zatwierdzonej do stosowania przez Zarząd w dniu 08 lipca 2002 r. Ponadto w Spółdzielni funkcjonują, przyjęte do stosowania przez Zarząd, regulaminy i instrukcje, m.in.: Regulamin Organizacyjny, Instrukcja Inwentaryzacyjna, Regulaminy Rozliczania Kosztów, Procedury i Tryb Przeprowadzania Przetargów i inne.

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 87-05

W wyniku wrywkowego sprawdzenia, stwierdza się że procedury kontroli wewnętrznej są stosowane w sposób ciągły. Dokumenty księgowe podlegały kontroli, co potwierdzają:

- opisy dokumentów dokonywane przez odpowiedzialnych pracowników,
- akceptacje odpowiednich dokumentów przez kierowników właściwych komórek organizacyjnych,
- podpisy dokumentów przez właściwe osoby.

W oparciu o przeprowadzone wrywkowe badanie, uznaje się że stosowane procedury organizacyjne i kontrolne zabezpieczają wiarygodność danych ewidencyjnych. Zapisy księgowe prowadzone są w oparciu o prawidłowe dokumenty.

Ten system kontroli spełnia warunki jeśli chodzi o udokumentowanie przychodów i rozchodów oraz obrotów gotówkowych i bezgotówkowych.

Badanie systemu kontroli wewnętrznej przeprowadzone zostało w zakresie wiążącym się z badanym sprawozdaniem finansowym.

II. INWENTARYZACJA, JEJ ZAKRES I SPEŁNIENIE WYMOGÓW USTAWOWYCH

Spółdzielnia Mieszkaniowa im. J. Słowackiego w badanym okresie, na podstawie Instrukcji Inwentaryzacyjnej i Zarządzenia Wewnętrznego Nr 10 Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 03 października 2016 r. w sprawie przygotowania do inwentaryzacji składników majątkowych, przeprowadziła następujące inwentaryzacje:

- 1) **Inwentaryzacja środków trwałych gr. IV-VIII** – przeprowadzono w drodze spisu z natury wg stanu na dzień 30.11.2016 r. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- 2) **Inwentaryzacja wyposażenia w użytkowaniu** – przeprowadzono w drodze spisu z natury wg stanu na dzień 30.11.2016 r. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- 3) **Inwentaryzacja inwestycji długoterminowych w nieruchomości** – przeprowadzono w drodze spisu z natury wg stanu na dzień 30.11.2016 r. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

- 4) **Inwentaryzacja środków pieniężnych w kasie** - przeprowadzono wg stanu na dzień 31.12.2016 r. w drodze spisu z natury. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- 5) **Inwentaryzacja środków pieniężnych w banku** – przeprowadzono w drodze potwierdzenia sald wg stanu na dzień 31.12.2016 r. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- 6) **Inwentaryzacja należności** – przeprowadzono w drodze potwierdzenia sald wg stanu na dzień 31.12.2016 r. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.
- 7) **Ponadto przeprowadzono inwentaryzację pozostałych składników aktywów i pasywów** w drodze weryfikacji sald z dokumentami źródłowymi i ewidencją księgową. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Przygotowanie, przebieg oraz rozliczenie wyników inwentaryzacji nie budzi zastrzeżeń. W wyniku inwentaryzacji został potwierdzony, w wymaganym stopniu, stan składników majątkowych Spółdzielni. Zostały spełnione wymogi ustawowe co do terminów, zakresu i częstotliwości inwentaryzacji.

Ocena merytoryczna inwentaryzacji zawarta jest w ocenie wyników badania poszczególnych składników aktywów i pasywów.

III. PRAWDIŁOWOŚĆ I RZETELNOŚĆ UJĘCIA POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI BILANSU

A K T Y W A

1. AKTYWA TRWAŁE – poz. A. aktywów

Aktywa trwałe obejmują w Spółdzielni następujące pozycje:

1) Wartości niematerialne i prawne	8.127,13 PLN
2) Rzeczowe aktywa trwałe	82.721.282,61 PLN
3) Należności długoterminowe	2.853.370,69 PLN
4) Inwestycje długoterminowe	1.477.449,92 PLN
5) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<u>10.275.401,39 PLN</u>
Razem:	97.335.631,74 PLN

Spółdzielnia przeprowadziła inwentaryzację środków trwałych w 2016 r. w drodze spisu z natury. Różnice inwentaryzacyjne nie wystąpiły.

Wycena:

- wyceny środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonano wg cen nabycia lub kosztu wytworzenia.

Umorzenie:

- umorzenia środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych dokonano wg planu amortyzacji z uwzględnieniem ekonomicznego zużycia poszczególnych środków trwałych.

1.1. Wartości niematerialne i prawne – poz. A.I. aktywów

Na dzień 31.12.2016 r. wartości niematerialne i prawne wykazują kwotę 8.127,13 PLN, zgodne są z ewidencją księgową i wynikają z poniższych pozycji:

1) Wartości niematerialne i prawne brutto na B.O. na 01.01.2016 r.	231.204,37 PLN
2) Przychód wartości niematerialnych i prawnych w 2016 r.	1.817,86 PLN
3) Rozchód wartości niematerialnych i prawnych w 2016 r.	0,00 PLN
4) Stan wartości niematerialnych i prawnych brutto na 31.12.2016 r.	233.022,23 PLN
5) Stan umorzeń wartości niematerialnych i prawnych na 31.12.2016 r.	224.895,10 PLN
6) Wartości niematerialne i prawne netto na dzień 31.12.2016 r.	8.127,13 PLN

Udokumentowanie przychodu wartości niematerialnych i prawnych nie budzi zastrzeżeń. Umorzenie wartości niematerialnych i prawnych w badanym okresie wystąpiło w kwocie 17.202,82 PLN i zostało odniesione w ciężar kosztów. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.2. Rzeczowe aktywa trwałe – poz. A.II. aktywów

Rzeczowe aktywa trwałe netto wg stanu na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 82.721.282,61 PLN zgodne są z ewidencją księgową i w całości dotyczą środków trwałych na które składają się poniższe pozycje:

1) Stan środków trwałych brutto na B.O. na dzień 01.01.2016 r.	143.080.907,13 PLN
2) Przychód środków trwałych w 2016 r.	76.023,00 PLN
3) Rozchód środków trwałych w 2016 r.	1.177.714,93 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 80-05

4) Stan środków trwałych brutto na dzień 31.12.2016 r. (1+2-3)	141.979.215,20 PLN
5) Wartość umorzenia środków trwałych na dzień 31.12.2016 r.	59.257.932,59 PLN
6) Wartość netto środków trwałych na dzień 31.12.2016 r. (poz. 4-5)	82.721.282,61 PLN

Udokumentowanie przychodu i rozchodu środków trwałych nie budzi zastrzeżeń. Umorzenie środków trwałych w badanym okresie wyniosło 2.461.288,00 PLN i zostało odniesione w ciężar kosztów w kwocie 91.692,38 PLN oraz funduszy w kwocie 2.369.535,62 PLN.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.3. Należności długoterminowe – poz. A.III. aktywów

Należności długoterminowe wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 2.853.370,69 PLN zgodne są z ewidencją księgową i dotyczą rozrachunków z tytułu odsetek skapitalizowanych i wykupionych przez budżet. Na powyższą kwotę składają się odsetki od kredytów mieszkaniowych udzielonych przez Bank, kredyt ten objęty jest Ustawą o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych z dnia 30 listopada 1995 r. Termin całkowitego umorzenia odsetek zgodnie z art. 10 a ustawy przypada na 31 grudnia 2017 r.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.4. Inwestycje długoterminowe – poz. A.IV. aktywów

Inwestycje długoterminowe na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 1.477.449,92 PLN zgodne są z ewidencją księgową i obejmują:

1) Nieruchomości	1.477.399,92 PLN
2) Długoterminowe aktywa finansowe	<u>50,00 PLN</u>
Razem:	1.477.449,92 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.4.1. Nieruchomości

Nieruchomości wykazane na dzień bilansowy w kwocie 1.477.399,92 PLN stanowią aktywa nabyte w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. Wyceny dokonano w cenach nabycia. Amortyzacja inwestycji zgodna z ustawą o rachunkowości. Amortyzacja w roku badanym wyniosła kwotę 53.168,16 PLN.

1.4.2. Długoterminowe aktywa finansowe

Długoterminowe aktywa finansowe wykazane na dzień bilansowy w kwocie 50,00 PLN obejmują udziały i akcje w pozostałych jednostkach. Na saldo składa się jeden udział w Związku Rewizyjnym. Wyceny dokonano wg ceny nabycia. Udział jest realny.

1.5. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe – poz. A.V. aktywów

Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 10.275.401,39 PLN zgodne są z ewidencją księgową i obejmują:

1) Inne rozliczenia międzyokresowe	342.987,50 PLN
2) Rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości	<u>9.932.413,89 PLN</u>
Razem:	10.275.401,39 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.5.1. Inne rozliczenia międzyokresowe

Inne rozliczenia międzyokresowe na dzień bilansowy wykazują kwotę 342.987,50 PLN i dotyczą kosztów remontu węzłów, dźwigów, hydroforni i instalacji ciepłowniczej – rozliczanych w czasie.

1.5.2. Rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości

Rozliczenia funduszu remontowego nieruchomości na dzień bilansowy wykazują kwotę 9.932.413,89 PLN i obejmują następujące pozycje:

1) termomodernizacja finansowana pożyczką i kredytem	8.615.708,10 PLN
2) fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz na wymianę Instalacji gazowej	<u>1.316.705,79 PLN</u>
Razem	9.932.413,89 PLN

2. AKTYWA OBROTOWE – poz. B aktywów

Wartość aktywów obrotowych na dzień 31.12.2016 r. obejmuje:

1) Zapasy	1.850,23 PLN
2) Należności krótkoterminowe	969.887,53 PLN
3) Inwestycje krótkoterminowe	14.322.717,72 PLN
4) Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	<u>2.875.043,51 PLN</u>
Razem:	18.169.498,99 PLN

2.1. Zapasy – poz. B.I. aktywów

Zapasy wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 1.850,23 PLN zgodnie są z ewidencją księgową i w całości obejmują zaliczkę na poczet audytu. Wyceny dokonano wg wartości wymagających zapłaty. Zaliczka zostanie rozliczona po wykonaniu usługi badania sprawozdania finansowego. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.2. Należności krótkoterminowe – poz. B.II. aktywów

Należności krótkoterminowe wykazane na dzień 31 grudnia 2016 r. w kwocie 969.887,53 PLN zgodnie są z ewidencją księgową i w całości dotyczą należności od pozostałych jednostek z następujących tytułów:

1) Należności z tytułu dostaw i usług	24.896,60 PLN
2) Należności od osób uprawnionych	762.440,99 PLN
3) Inne należności	<u>182.549,94 PLN</u>
Razem:	969.887,53 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.2.1. Należności z tytułu dostaw i usług

Należności z tytułu dostaw i usług w kwocie 24.896,60 PLN wycenione zostały wg wartości wymagających zapłaty. Na dzień sprawozdawczy w Spółdzielni dokonano odpisu aktualizującego w kwocie -4.815,34 PLN który pomniejszył stan należności wykazany w bilansie. Potwierdzono salda w ok. 80,00%. Dotychczas należności zostały uregulowane w kwocie 21.138,17 PLN, co stanowi 84,90% należności z tytułu dostaw i usług. Nie stwierdza się sald przedawnionych i nierealnych.

2.2.2. Należności od osób uprawnionych

Należności od osób uprawnionych wykazane w kwocie 762.440,99 PLN dotyczą:

- należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne	727.840,33 PLN
- należności z tytułu opłat za lokale użytkowe	<u>34.600,66 PLN</u>
Razem:	762.440,99 PLN

Na dzień sprawozdawczy w Spółdzielni dokonano odpisu aktualizującego należności, odpisu na odsetki i koszty w łącznej kwocie -298.795,23 PLN, który pomniejszył stan należności wykazany w bilansie. Dotychczas należności zostały uregulowane w kwocie 548.188,42 PLN, co stanowi 71,90% należności od osób uprawnionych. Nie stwierdza się sald przedawnionych.

2.2.3. Inne należności

Inne należności wykazane w kwocie 182.549,94 PLN dotyczą:

- pożyczek z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych	130.676,00 PLN
- kaucji, rozliczeń z byłymi lokatorami i pozostałych należności	<u>51.873,94 PLN</u>
Razem	182.549,94 PLN

Odpis aktualizujący inne należności wyniósł kwotę -5.811,09 PLN i pomniejszył stan należności na dzień bilansowy. Spłata pożyczek następuje zgodnie z zawartymi umowami. Kaucje zostaną rozliczone po upływie okresu obowiązywania umów. Pozostałe saldo rozliczane jest sukcesywnie. Wyceny dokonano wg wartości wymagających zapłaty. Nie stwierdza się sald przedawnionych i nierealnych.

2.3. Inwestycje krótkoterminowe – poz. B.III. aktywów

Krótkoterminowe aktywa finansowe – środki pieniężne i inne aktywa pieniężne wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 14.322.717,72 PLN zgodne są z ewidencją księgową i obejmują:

1) środki pieniężne w kasie	6.276,06 PLN
2) środki pieniężne na rachunkach bankowych	233.376,13 PLN
3) inne środki pieniężne	4.970.894,24 PLN
4) inne aktywa pieniężne	<u>9.112.171,29 PLN</u>
Razem:	14.322.717,72 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.3.1. Środki pieniężne w kasie

Środki pieniężne w kasie wykazane w kwocie 6.276,06 PLN zgodne są ze stanem wykazanym:

- W raportach kasowych wg stanu na dzień 31.12.2016 r.
- W Protokołach z inwentaryzacji kas wg stanu na dzień 31.12.2016 r.
- Na koncie 101 – Kasa.

Wyceny środków pieniężnych dokonano wg wartości nominalnych.

2.3.2. Środki pieniężne na rachunkach

Stan środków pieniężnych w banku w kwocie 233.376,13 PLN zgodny jest z ostatnimi wyciągami bankowymi z dnia 31.12.2016 r. i został potwierdzony wg stanu na dzień 31.12.2016 r. przez właściwe Banki. Środki pieniężne w drodze w kwocie 156.443,85 PLN wpłynęły na rachunek bankowy Spółdzielni w styczniu 2017 r. i dotyczą opłat za mieszkania z 2016 r. Wyceny środków pieniężnych dokonano wg wartości nominalnych.

2.3.3. Inne środki pieniężne

Inne środki pieniężne wykazane na dzień bilansowy w kwocie 4.970.894,24 PLN dotyczą lokat w Banku PKO BP S.A. w kwocie 2.022.198,08 PLN i w ING Banku Śląskim w kwocie 2.948.696,16 PLN. Stan środków pieniężnych zgodny jest z ostatnimi wyciągami bankowymi z dnia 31.12.2016 r. i został potwierdzony wg stanu na dzień 31.12.2016 r. przez właściwe Banki. Wyceny środków pieniężnych dokonano wg wartości nominalnych.

2.3.4. Inne aktywa pieniężne

Inne aktywa pieniężne wykazane w kwocie 9.112.171,29 PLN dotyczą jednostek uczestnictwa w funduszu UNIWIBIT. Saldo zostało potwierdzone przez fundusz.

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900 NIP 521-000-00-03

2.4. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe – poz. B.IV. aktywów

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 2.875.043,51 PLN zgodnie są z ewidencją księgową i obejmują:

1) niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	141.786,72 PLN
2) fundusz remontowy	2.420.866,79 PLN
3) pozostałe rozliczenia międzyokresowe	<u>312.390,00 PLN</u>
Razem:	2.875.043,51 PLN

Na fundusz remontowy wykazany w kwocie 2.420.866,79 PLN składają się następujące pozycje:

1) termomodernizacja finansowana pożyczką i kredytem	1.436.885,28 PLN
2) fundusz remontowy nieruchomości oraz fundusz na wymianę instalacji gazowej	<u>983.981,51 PLN</u>
Razem	2.420.866,79 PLN

Pozostałe rozliczenia międzyokresowe w kwocie 312.390,00 PLN obejmują: remont węzłów, dźwigów, hydroforni i instalacji ciepłowniczej (288.770,40 PLN), ubezpieczenia (18.852,00 PLN) i podatek VAT do odliczenia w późniejszym terminie (4.767,60 PLN).

Podatek VAT do odliczenia w okresie późniejszym w kwocie 4.767,60 PLN dotyczy podatku VAT od zakupów dokonanych w miesiącu grudniu 2016 r. a faktury wpłynęły w miesiącu styczniu 2017 r. oraz od zakupów dokonanych w miesiącu grudniu 2016 r. a termin płatności przypada w styczniu 2017 r. Saldo rozliczone w deklaracji VAT-7 za miesiąc styczeń 2017 r. złożonej do Urzędu Skarbowego w lutym 2017 r.

Pozostałe saldo rozliczane jest sukcesywnie.

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900 NIP 521-000-83-00

3. Należne wpłaty na kapitał podstawowy – poz. C aktywów

Spółdzielnia wprowadziła zmiany wynikające ze znowelizowanej 23 września 2015 r. UOR dotyczącej prezentacji należnych wpłat na kapitał podstawowy. Należne wpłaty na kapitał podstawowy wykazane na dzień 31 grudnia 2016 r. w kwocie 3.431.513,54 PLN zgodnie są z ewidencją księgową i obejmują:

1) Niewniesione kapitały z tytułu wkładów	55.154,50 PLN
2) Niewniesione kapitały z tytułu kredytów	99.191,43 PLN
3) Niewniesione kapitały z tytułu ociepleń	<u>3.277.167,61 PLN</u>
Razem	3.431.513,54 PLN

Saldo rozliczane jest sukcesywnie. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

P A S Y W A

1. Fundusz własny – poz. A pasywów

Fundusz własny wg stanu na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 93.157.436,87 PLN obejmuje:

1) Fundusz podstawowy	82.424.335,03 PLN
2) Fundusz zapasowy	10.008.187,69 PLN
3) Zysk netto	<u>724.914,15 PLN</u>
Razem:	93.157.436,87 PLN

Do ewidencji i dokonanych operacji oraz zaewidencjonowania nie wnosi się zastrzeżeń. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.1. Fundusz podstawowy – poz. A.I. pasywów

Fundusz podstawowy wykazany na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 82.424.335,03 PLN obejmuje:

1) Fundusz udziałowy	586.794,85 PLN
2) Fundusz wkładów mieszkaniowych	6.656.901,04 PLN
3) Fundusz wkładów budowlanych	73.442.166,38 PLN
4) Fundusz zasobowy	<u>1.738.472,76 PLN</u>
Razem:	82.424.335,03 PLN

1.1.1. Fundusz udziałowy

Fundusz udziałowy wykazany na dzień bilansowy w kwocie 586.794,85 PLN wynika z następujących pozycji:

1)	Stan funduszu udziałowego na BO na 01.01.2016 r.	559.421,85 PLN
2)	Zwiększenia - wpłaty udziałów	38.100,05 PLN
3)	Zmniejszenia - zwroty udziałów	10.727,05 PLN
4)	Stan funduszu udziałowego na dzień 31.12.2016 r.	586.794,85 PLN

1.1.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

Fundusz wkładów mieszkaniowych wykazany na dzień bilansowy w kwocie 6.656.901,04 PLN wynika z następujących pozycji:

1)	Fundusz wkładów mieszkaniowych na BO na 01.01.2016 r.	3.657.614,74 PLN
2)	Zwiększenia	0,00 PLN
3)	Zmniejszenia	293.095,61 PLN

W tym:

•	Zwrot udziałów i wkładów oraz odrębna własność	197.398,75 PLN
•	Deprecjacje zasobów mieszkaniowych	95.696,86 PLN
4)	Fundusz wkładów mieszkaniowych na BZ na 31.12.2016 r.	3.364.519,13 PLN
5)	Umorzenie kredytu – zwiększenie wkładów	+3.292.381,91 PLN
6)	Stan funduszu wkładów mieszkaniowych na dzień 31.12.2016 r.	6.656.901,04 PLN

1.1.3. Fundusz wkładów budowlanych

Fundusz wkładów budowlanych wykazany na dzień bilansowy w kwocie 73.442.166,38 PLN wynika z następujących pozycji:

1)	Fundusz wkładów budowlanych na BO na 01.01.2016 r.	75.461.756,04 PLN
2)	Zwiększenia	0,00 PLN
3)	Zmniejszenia	2.019.589,66 PLN

W tym:

•	Zwrot udziałów i wkładów oraz odrębna własność	173.058,96 PLN
•	Deprecjacje zasobów mieszkaniowych	1.846.530,70 PLN
4)	Fundusz wkładów budowlanych na BZ na 31.12.2016 r.	73.442.166,38 PLN

1.1.4. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy wykazany na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 1.738.472,76 PLN wynika z poniższych pozycji:

1) Stan funduszu na BO na 01.01.2016 r.	1.694.760,17 PLN
2) Zwiększenia w 2016 r. – wpłaty członków	43.712,59 PLN
3) Zmniejszenia w 2016 r.	0,00 PLN
4) Stan funduszu na BZ na 31.12.2016 r.	1.738.472,76 PLN

1.2. Fundusz zapasowy – poz. A.II. pasywów

Fundusz zapasowy wykazany na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 10.008.187,69 PLN zgodny jest z ewidencją księgową, obejmuje fundusz zasobów mieszkaniowych, który wynika z poniższych pozycji:

1) Stan funduszu na BO na 01.01.2016 r.	10.398.156,33 PLN
2) Zwiększenia w 2016 r. – przekształcenia praw do lokali	13.827,09 PLN
3) Zmniejszenia w 2016 r. – deprecjacja zasobów mieszkaniowych	403.795,73 PLN
4) Stan funduszu na BZ na 31.12.2016 r.	10.008.187,69 PLN

1.3. Wynik finansowy netto – poz. A.VI. pasywów

Wynik finansowy netto wykazany na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 724.914,15 PLN zgodny jest z wynikiem finansowym netto wykazanym w rachunku zysków i strat i jest dodatni jako zysk netto zamykający bilans za 2016 r. Wynika on z zamknięcia kosztów i przychodów omawianych w rozdziale „Rachunek zysków i strat”.

2. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania – poz. B pasywów

Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 25.779.207,40 PLN zgodne są z ewidencją księgową i obejmują:

1) Rezerwy na zobowiązania	768.568,79 PLN
2) Zobowiązania długoterminowe	10.882.720,91 PLN
3) Zobowiązania krótkoterminowe	11.935.181,16 PLN
4) Rozliczenia międzyokresowe	<u>2.192.736,54 PLN</u>
Razem:	25.779.207,40 PLN

FTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-000-80-00

2.1. Rezerwy na zobowiązania – poz. B.I. pasywów

Rezerwy na zobowiązania wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 768.568,79 PLN zgodne są z ewidencją księgową i dotyczą następujących rezerw:

1) Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	177.965,00 PLN
2) Długoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	421.915,59 PLN
3) Krótkoterminowe rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	<u>168.688,20 PLN</u>
Razem	768.568,79 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.1.1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazana na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 177.965,00 PLN naliczona została od dodatnich różnic przejściowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa podatkowego i ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047).

2.1.2. Długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

Długoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne wykazana na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 421.915,59 PLN naliczona została przez Biuro Aktuariale PROSPECTO Sp. z o.o. i obejmuje:

- rezerwę na nagrody jubileuszowe	218.178,44 PLN
- rezerwę na odprawy rentowe	1.805,51 PLN
- rezerwę na odprawy emerytalne	<u>201.931,64 PLN</u>
Razem	421.915,59 PLN

Zasadność naliczenia rezerw nie budzi zastrzeżeń.

2.1.3. Krótkoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne

Krótkoterminowa rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne wykazana na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 168.688,20 PLN naliczona została przez Biuro Aktuariale PROSPECTO Sp. z o.o. i obejmuje:

- rezerwę na nagrody jubileuszowe	64.059,00 PLN
- rezerwę na odprawy rentowe	540,20 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900 NIP 521-000 80-05

- rezerwę na odprawy emerytalne	<u>104.089,00 PLN</u>
Razem	168.688,20 PLN

Zasadność naliczenia rezerw nie budzi zastrzeżeń.

2.2. Zobowiązania długoterminowe – poz. B.II. pasywów

Zobowiązania długoterminowe wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 10.882.720,91 PLN dotyczą kredytów i pożyczek. Na powyższą kwotę składają się:

- 1) kredyty i odsetki na inwestycje w okresie spłaty w PKO BP III Oddział w Łodzi. Kredyty te podlegają przepisom Ustawy o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych z dnia 30.11.1995 r. Zobowiązanie na dzień bilansowy wynosi kwotę 2.857.956,69 PLN i zostało potwierdzone przez Bank.
- 2) kredyt udzielony przez GETIN NOBILE Bank na termomodernizację 15 budynków. Zobowiązanie na dzień bilansowy wynosi kwotę 1.415.540,22 PLN i zostało potwierdzone przez Bank.
- 3) pożyczka z WFOŚiGW w Łodzi na termomodernizację 17 budynków mieszkalnych na osiedlu w Piotrkowie Trybunalskim. Zobowiązanie na dzień bilansowy wynosi kwotę 6.609.224,00 PLN i zostało potwierdzone.

Wyceny dokonano wg wartości wymagających zapłaty. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.3. Zobowiązania krótkoterminowe – poz. B.III. pasywów

Wykazane w bilansie na dzień 31.12.2016 r. zobowiązania krótkoterminowe wynoszą kwotę 11.935.181,16 PLN zgodnie są z ewidencją księgową i obejmują:

1) Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	4.295.215,56 PLN
2) Fundusze specjalne	<u>7.639.965,60 PLN</u>
Razem:	11.935.181,16 PLN

2.3.1. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek

Zobowiązania wobec pozostałych jednostek wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 4.295.215,56 PLN wynikają z następujących tytułów:

1) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1.418.288,82 PLN
2) Zobowiązania z tytułu mediów za lokale mieszkalne	1.112.163,47 PLN
3) Zobowiązania wobec osób uprawnionych	689.432,43 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900 NIP 521-000 80-00

4) Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń	86.440,00 PLN
5) Inne zobowiązania	<u>988.890,84 PLN</u>
Razem:	4.295.215,56 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.3.1.1. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług wykazane w kwocie 1.418.288,82 PLN wycenione zostały wg wartości wymagających zapłaty. Dotychczas zobowiązania uregulowano w całości.

2.3.1.2. Zobowiązania z tytułu mediów za lokale mieszkalne

Zobowiązania z tytułu mediów za lokale mieszkalne na dzień bilansowy wynoszą kwotę 1.112.163,47 PLN, wycenione zostały wg wartości wymagających zapłaty i pozostają do rozliczenia po sezonie grzewczym. Nie stwierdza się sald przedawnionych i nierealnych.

2.3.1.3. Zobowiązania wobec osób uprawnionych

Zobowiązania wobec osób uprawnionych na dzień bilansowy wynoszą kwotę 689.432,43 PLN. Wyceny dokonano wg wartości wymagających zapłaty. Na saldo składają się zobowiązania z tytułu opłat za lokale mieszkalne w kwocie 688.810,70 PLN i zobowiązania z tytułu opłat za lokale użytkowe w kwocie 621,73 PLN. Saldo rozliczane jest sukcesywnie.

Nie stwierdza się sald przedawnionych i nierealnych.

2.3.1.4. Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń

Zobowiązania z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń i innych świadczeń na dzień 31.12.2016 r. wykazane w kwocie 86.440,00 PLN obejmują następujące pozycje:

1) podatek dochodowy od osób prawnych	34.456,00 PLN
2) podatek dochodowy od osób fizycznych	24.732,00 PLN
3) podatek VAT	<u>27.252,00 PLN</u>
Razem:	86.440,00 PLN

Podatek dochodowy od osób prawnych w kwocie 34.456,00 PLN stanowi zobowiązanie z roku 2016, do uregulowania w 2017 r.

Podatek dochodowy od osób fizycznych obliczany był w programie komputerowym. Łącznie podatek dochodowy od osób fizycznych, wg deklaracji PIT-4R, wyniósł kwotę 222.729,00 PLN, z tego od wynagrodzeń osobowych 198.726,00 PLN i od wynagrodzeń bezosobowych 24.003,00 PLN.

Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 r., wynosi 24.732,00 PLN i dotyczy podatku dochodowego od osób fizycznych od wynagrodzeń osobowych w kwocie 23.105,00 PLN i od wynagrodzeń bezosobowych w kwocie 1.627,00 PLN, zgodnie z deklaracją PIT-4R za 2016 r. Zobowiązanie uregulowano w obowiązującym terminie.

Podatek od towarów i usług VAT rozliczany i odprowadzany był w obowiązujących terminach. Saldo podatku od towarów i usług VAT na dzień 31.12.2016 r. wykazane w kwocie 27.252,00 PLN stanowi nadwyżkę podatku VAT należnego nad naliczonym, zgodnie z deklaracją VAT-7 z miesiąca grudnia 2016 r. Zobowiązanie uregulowano w obowiązującym terminie.

Składki ZUS naliczane były w programie Płatnik. Zobowiązanie na dzień 31.12.2016 r. nie występuje. Składki ZUS za miesiąc grudzień w kwocie 60.149,33 PLN, zgodnie z deklaracją ZUS DRA, zostały uregulowane do dnia bilansowego.

2.3.1.5. Inne zobowiązania

Zobowiązania inne wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 988.890,84 PLN obejmują:

- rozrachunki z tytułu wkładów 113.748,82 PLN
- kaucje zabezpieczające należyte wykonanie robót oraz kaucje na należności od lokali użytkowych 839.402,83 PLN
- rozrachunki z członkami z tytułu wyodrębnienia lokali 6.779,69 PLN
- pozostałe rozrachunki 28.959,50 PLN

Razem: 988.890,84 PLN

Wyceny dokonano wg wartości wymagających zapłaty. Zobowiązania rozliczane są sukcesywnie. Kaucje zostaną rozliczone po upływie okresu obowiązywania umów.

2.3.2. Fundusze specjalne

Fundusze specjalne wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 7.639.965,60 PLN obejmują :

1) Fundusz Świadczeń Socjalnych	121.886,75 PLN
2) Fundusz Remontowy	<u>7.518.078,85 PLN</u>
Razem:	7.639.965,60 PLN

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

2.3.2.1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych wykazany na dzień bilansowy w kwocie 121.886,75 PLN zgodny jest z poniższymi pozycjami :

1) Stan ZFŚS na B.O. na dzień 01.01.2016 r.	118.320,24 PLN
2) Naliczenie na ZFŚS w koszty 2016 r. (odpis)	30.724,83 PLN
3) Inne zwiększenia	2.891,68 PLN
4) Zmniejszenia	30.050,00 PLN
7) Stan ZFŚS po zmianach na dzień 31.12.2016 r.	121.886,75 PLN

Wydatki zgodne były z Regulaminem Funduszu Socjalnego. Środki pieniężne funduszu znajdują się na wyodrębnionym rachunku bankowym.

2.3.2.2. Fundusz Remontowy

Na fundusz remontowy wykazany w kwocie 7.518.078,85 PLN składają się następujące pozycje :

1) Fundusz mienia Spółdzielni	3.237.168,66 PLN
2) Fundusz remontowy nieruchomości	3.697.132,76 PLN
3) Fundusz remontowy na domofony	119.004,50 PLN
4) Fundusz remontowy na wodomierze	<u>464.772,93 PLN</u>
Razem	7.518.078,85 PLN

2.4. Rozliczenia międzyokresowe – poz. B.IV. pasywów

Rozliczenia międzyokresowe wykazane na dzień 31.12.2016 r. w kwocie 2.192.736,54 PLN obejmują nadwyżkę z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (GZM).

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

IV. PRZYCHODY I KOSZTY KSZTAŁTUJĄCE WYNIK FINANSOWY

Ustalenia dotyczące rachunku zysków i strat

1. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat w wariacie porównawczym.
2. Pozycje kształtujące przychody i koszty ich uzyskania oraz wynik finansowy prezentowane w rachunku zysków i strat Spółdzielni wynikają z zestawienia obrotów i sald ewidencji syntetycznej oraz szczegółowych urządzeń analitycznych dotyczących przychodów i kosztów. Ich prawidłowość została stwierdzona w toku badania.
3. Zważywszy, że badana Jednostka jest podatnikiem podatku VAT, sprzedaż usług, a także innych składników majątku trwałego i obrotowego udokumentowana jest fakturami VAT.
4. Analityczna ewidencja sprzedaży zawiera odpowiedni podział wg kierunków, a także wg stosowanych stawek podatku VAT i jest właściwą podstawą sporządzenia deklaracji podatkowych VAT.

1. Przychody i koszty oraz wynik na sprzedaży

1.1. Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi – poz. A. Rachunku zysków i strat

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi za rok obrotowy 2016 w kwocie 25.163.156,74 PLN dotyczą:

1) przychodów ze sprzedaży produktów	25.082.682,79 PLN
w tym:	
• z opłat za lokale mieszkalne	23.231.885,33 PLN
• z działalności własnej	1.850.797,46 PLN
2) zmiany stanu produktów	<u>80.473,95 PLN</u>
Razem:	25.163.156,74 PLN

Ustalone przychody zgodne są z ewidencją księgową, są kompletne i udokumentowane.
Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.2. Koszty działalności operacyjnej - poz. B. Rachunku zysków i strat

Koszty działalności operacyjnej w roku obrotowym 2016 wyniosły kwotę 25.303.219,10 PLN i obejmują koszty wg rodzaju, które w porównaniu z rokiem ubiegłym ukształtowały się następująco:

Składniki kosztów	(w tys. PLN)			
	poniesionych za		zmiana (+ -)	
	I-XII 2015 r.	I-XII 2016 r.	kwota	%
Amortyzacja	96,4	108,9	12,5	112,97
Zużycie materiałów i energii	10262,2	10365,6	103,4	101,01
Usługi obce	3248,9	3514,3	265,4	108,17
Podatki i opłaty	3774,5	4068,0	293,5	107,78
Wynagrodzenia	2159,8	2325,4	165,6	107,67
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	372,8	416,1	43,3	111,61
Pozostałe koszty rodzajowe	4441,6	4504,9	63,3	101,43
Razem:	24356,2	25303,2	947,0	103,89

Razem koszty rodzajowe za 2016 r. wynoszą kwotę 25.303.219,10 PLN, w tym:

- z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 23.595.668,36 PLN
 - z działalności własnej 1.221.826,88 PLN
- Razem 24.817.495,24 PLN

Ww. koszty są udokumentowane i kompletne. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

1.3. Strata ze sprzedaży – poz. C. Rachunku zysków i strat

Strata ze sprzedaży za rok obrotowy 2016 stanowi kwotę -140.062,36 PLN.

Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości:

- przychody ze sprzedaży produktów - opłaty za lokale mieszkalne 23.231.885,33 PLN
 - koszty rodzajowe z eksploatacji i utrzymania nieruchomości -23.595.668,36 PLN
- Wynik: -363.783,03 PLN

Wynik na działalności własnej:

• przychody ze sprzedaży produktów – z działalności własnej	1.850.797,46 PLN
• koszty rodzajowe z działalności własnej	<u>-1.221.826,88 PLN</u>
Wynik:	628.970,58 PLN

2. Pozostałe przychody i koszty operacyjne – poz. D. i E. Rachunku zysków i strat.

W roku obrotowym 2016 pozostałe przychody i koszty operacyjne, a także wynik finansowy na tej działalności kształtowały się następująco:

1) Pozostałe przychody operacyjne	389.559,84 PLN
2) Pozostałe koszty operacyjne	<u>57.401,32 PLN</u>
3) Wynik na działalności pozostałej operacyjnej: zysk (poz. 1-2)	332.158,52 PLN

2.1. Na pozostałe przychody operacyjne składają się:

– zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	156.642,33 PLN
– rozwiązanie odpisów aktualizujących należności	17.135,48 PLN
– otrzymane odszkodowania z ubezpieczeń majątkowych	6.418,38 PLN
– zwrot kosztów procesów sądowych	108.154,79 PLN
– przedawnione i umorzone zobowiązania	61.013,33 PLN
– przychody ze sprzedaży mieszkań	20.400,00 PLN
– inne (usługi administracyjne, prowizje i pozostałe)	<u>19.795,53 PLN</u>
Razem:	389.559,84 PLN

2.2. Pozostałe koszty operacyjne obejmują:

– odszkodowania, kary i grzywny	7.008,68 PLN
– odpisy aktualizujące należności	25.882,92 PLN
– opłacone koszty sądowe – lokale mieszkalne	20.546,26 PLN
– opłacone koszty sądowe – lokale użytkowe	1.578,05 PLN
– podatek VAT od odpisów aktualizujących	584,58 PLN
– inne koszty	<u>1.800,83 PLN</u>
Razem:	57.401,32 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Reg. 010100900, NIP 521-008-80-03

Wymienione wyżej pozostałe przychody i koszty operacyjne zgodne są z ewidencją analityczną. Kwalifikacja poszczególnych ich składników jest właściwa. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

3. Przychody i koszty finansowe – poz. G. i H. Rachunku zysków i strat.

W roku obrotowym 2016 przychody i koszty finansowe oraz wynik na tej działalności kształtowały się następująco:

1) Przychody finansowe	619.513,07 PLN
2) Koszty finansowe	<u>167.712,11 PLN</u>
3) Wynik na działalności finansowej: zysk (poz. 1-2)	451.800,96 PLN

3.1. Na przychody finansowe składają się:

– odsetki uzyskane od środków na rachunkach bankowych	83.625,61 PLN
– odsetki od zaległości – zapłacone	321.106,64 PLN
– odsetki naliczone a niezapłacone od funduszu UNIWIBID	<u>214.780,82 PLN</u>
Razem:	619.513,07 PLN

3.2. Koszty finansowe obejmują:

– odsetki od kredytów i pożyczek	167.363,52 PLN
– odsetki od zobowiązań zapłacone	7,65 PLN
– naliczone ujemne różnice kursowe	<u>340,94 PLN</u>
Razem:	167.712,11 PLN

Kwalifikacja przychodów i kosztów finansowych znajduje w pełni odzwierciedlenie w ewidencji analitycznej i syntetycznej. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

4. Wynik finansowy

Uwzględniając przedstawione wyżej ustalenia wynik na działalności gospodarczej i zysk brutto za 2016 r. przedstawia się następująco:

Przychody ze sprzedaży i zrównane z nimi	25.163.156,74 PLN
Koszty działalności operacyjnej	25.303.219,10 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok. 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 80-00

Strata ze sprzedaży	-140.062,36 PLN
Pozostałe przychody operacyjne	389.559,84 PLN
Pozostałe koszty operacyjne	57.401,32 PLN
Zysk na działalności operacyjnej	192.096,16 PLN
Przychody finansowe	619.513,07 PLN
Koszty finansowe	167.712,11 PLN
Zysk z działalności gospodarczej	643.897,12 PLN
Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego (+)	2.585.962,48 PLN
Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego (-)	-171.229,63 PLN
Zysk brutto	3.058.629,97 PLN

USTALENIE PODSTAWY OPODATKOWANIA PODATKIEM DOCHODOWYM OD OSÓB PRAWNYCH

1) Przychody ogółem	28.758.192,13 PLN
2) Koszty ogółem	25.699.562,16 PLN
3) Zysk brutto	3.058.629,97 PLN
4) Nadwyżka przychodów netto z roku ubiegłego	-2.585.962,48 PLN
5) Nadwyżka kosztów z roku ubiegłego	171.229,63 PLN
6) Zysk na działalności gospodarczej	643.897,12 PLN
7) Przychody niepodatkowe	-221.041,39 PLN
8) Przychody podatkowe	1.874.706,02 PLN
9) Koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów	25.162,30 PLN
10) Dochód podatkowy	2.322.724,05 PLN
11) Dochód zwolniony art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku doch.	-1.947.326,36 PLN
12) Strata na gospodarce zasobami mieszkaniowymi ustalona zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym	1.024.574,51 PLN
13) Podstawa opodatkowania	1.399.972,20 PLN
14) Podatek dochodowy od osób prawnych wg skali 19%	265.994,72 PLN
15) Podatek dochodowy od osób prawnych po zaokrągleniu	265.995,00 PLN
16) Zmniejszenie z tyt. rozwiązania rezerwy na odroczonego podatku doch.	-161.194,00 PLN
17) Zwiększenie z tyt. zawiązania rezerwy na odroczonego podatku doch.	177.965,00 PLN
18) Podatek dochodowy od osób prawnych	282.766,00 PLN

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 80-01

ZYSK NETTO

Uwzględniając przedstawione wyżej ustalenia wynik na działalności gospodarczej i zysk netto za 2016 r. przedstawia się następująco:

1) Zysk brutto	3.058.629,97 PLN
2) Podatek dochodowy	282.766,00 PLN
3) Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego	-2.192.736,54 PLN
4) Nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego	+141.786,72 PLN
5) Zysk netto	724.914,15 PLN

D. USTALENIA POZOSTAŁE

USTALENIA DOTYCZĄCE PRAWIDŁOWOŚCI WPROWADZENIA DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORAZ DODATKOWYCH INFORMACJI I OBJAŚNIEŃ

Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego oraz Dodatkowe Informacje i Objasnienia sporządzone zostały na podstawie art. 48 ust.1. ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047) i przedstawiają tematykę dotyczącą badanej Jednostki. Informacje te rozszerzają dane liczbowe zawarte w bilansie oraz rachunku zysków i strat umożliwiając wykazanie w sprawozdaniu finansowym w sposób jasny, rzetelny, kompletny i prawidłowy sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego prowadzonej działalności.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZESTAWIENIA ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

Badana Jednostka sporządziła Zestawienie zmian w kapitale własnym na podstawie wytycznych Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047). Dane liczbowe i informacje wykazane w Zestawieniu nie budzą zastrzeżeń.

USTALENIA DOTYCZĄCE RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółdzielnia odstąpiła od sporządzenia Rachunku Przepływów Pieniężnych na dzień 31.12.2016 r. w związku z tym, że Walne Zgromadzenie uznało, iż Spółdzielnia spełnia warunki do zaliczenia jej do małej jednostki (Uchwała nr 9 W.Z. z dnia 08 kwietnia 2016 r.).

PTE-PROFIT Sp. z o.o.
ul. Rakowiecka 41 lok 28
02-521 Warszawa
Kraj. 010100900, NIP 521-008 80-03

USTALENIE DOTYCZĄCE SPRAWOZDANIA Z DZIAŁALNOŚCI

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółdzielni sporządzone zostało na podstawie ustawy o rachunkowości i przedstawia tematykę zawartą w postanowieniach art. 49 ustawy, odzwierciedlając jednocześnie sytuację majątkową i finansową roku obrotowego.

Sprawozdanie to jest zgodne z danymi sprawozdania finansowego i można je uznać za sporządzone w sposób prawidłowy.

E. INFORMACJA KOŃCOWA

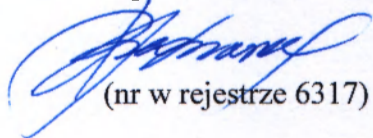
PODSUMOWANIE WYNIKÓW BADANIA

1. Podsumowaniem wyników badania jest opinia stanowiąca odrębny dokument.
2. W czasie badania nie stwierdzono zjawisk lub zdarzeń wskazujących naruszenie norm prawnych, jak również innych uchybień i nieprawidłowości o charakterze porządkowym.
3. W czasie badania sprawozdania finansowego nie stwierdzono zjawisk lub zdarzeń, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na zmianę wyniku finansowego badanego sprawozdania finansowego.
4. Raport zawiera 40 stron kolejno ponumerowanych i parafowanych przez biegłego rewidenta.
5. Załącznik do raportu: wskaźniki charakteryzujące sytuację finansową Spółdzielni.

Warszawa, 2017-02-28

Kluczowy biegły rewident

mgr Teresa Bednarek



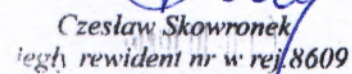
(nr w rejestrze 6317)

Polskie Towarzystwo Ekonomiczne – PROFIT

Spółka z o.o.

nr koncesji 250

WICEPREZES ZARZĄDU



Czesław Skowronek
biegły rewident nr w rej. 8609

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. J.SŁOWACKIEGO W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM

Wskaźnikowa ocena sytuacji finansowej Spółdzielni
 za rok obrotowy 2016

(w PLN)

Lp.	Nazwa wskaźnika	Symbol	Sposób obliczania	J.m.	Wskaźnik za rok		Tendencja
					ubiegły	badany	
1	2	3	4	5	6	7	8
I Wskaźniki płynności finansowej							
1	Wskaźnik płynności bieżącej I stopnia	W_{pb}	$\frac{\text{aktywa obrotowe ogółem}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	wsk.	$\frac{19.393.139,87}{13.996.168,39}$ = 1,39	$\frac{18.169.498,99}{11.935.181,16}$ = 1,52	Wzros-towa
2	Wskaźnik płynności bieżącej (szybki) II stopnia	W_{spf}	$\frac{\text{aktywa obrotowe - zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	wsk.	$\frac{19.393.139,87}{13.996.168,39}$ = 1,39	$\frac{18.167.648,76}{11.935.181,16}$ = 1,52	Wzros-towa
3	Wskaźnik płynności bieżącej (gotówkowy) III stopnia	W_{pg}	$\frac{\text{inwestycje krótkoterminowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	wsk.	$\frac{15.467.985,53}{13.996.168,39}$ = 1,11	$\frac{14.322.717,72}{11.935.181,16}$ = 1,20	Wzros-towa
II Wskaźniki rentowności							
4	Wskaźnik rentowności przychodów brutto	R_{ob}	$\frac{\text{wynik finansowy brutto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	%	$\frac{2.695.501,39}{27.434.360,49}$ = 9,83	$\frac{3.058.629,97}{28.758.192,13}$ = 10,64	Wzros-towa
5	Wskaźnik rentowności przychodów netto	R_{on}	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{przychody ogółem}}$	%	$\frac{686.546,65}{27.434.360,49}$ = 2,50	$\frac{724.914,15}{28.758.192,13}$ = 2,52	Wzros-towa
6	Wskaźnik rentowności aktywów	R_m	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{Aktywa}}$	%	$\frac{686.546,65}{122.464.433,99}$ = 0,56	$\frac{724.914,15}{118.936.644,27}$ = 0,61	Wzros-towa
7	Wskaźnik rentowności kapitałów własnych	R_{kw}	$\frac{\text{wynik finansowy netto} \times 100}{\text{kapitały własne}}$	%	$\frac{686.546,65}{95.968.244,52}$ = 0,72	$\frac{724.914,15}{93.157.436,87}$ = 0,78	Wzros-towa

(w PLN)

Lp.	Nazwa wskaźnika	Symbol	Sposób obliczania	J.m.	Wskaźnik za rok		Tendencja
					ubiegły	badany	
1	2	3	4	5	6	7	8
III Wskaźniki aktywności gospodarczej							
8.	Wskaźnik rentowności sprzedaży	R_s	$\frac{\text{wynik finansowy ze sprzedaży}}{\text{przychody ze sprzedaży produktów materiałów i towarów}}$	%	$\frac{-553.541,76}{23.802.702,54}$ = -2,33	$\frac{-140.062,36}{25.163.156,74}$ = -0,56	Wzrostowa
9	Wskaźnik produktywności aktywów	W_{pr}	$\frac{\text{przychody ogółem}}{\text{aktywa}}$	wsk.	$\frac{27.434.360,49}{122.464.433,99}$ = 0,22	$\frac{28.758.192,13}{118.936.644,27}$ = 0,24	Wzrostowa
10	Długość trwania cyklu obrotu zapasami	W_{rz}	$\frac{\text{zapasy rzeczowe} \times 365}{\text{koszt własny sprzedaży}}$	dni	-	$\frac{1.850,23 \times 365}{25.303.219,10}$ = 1	Wzrostowa
11	Długość trwania cyklu rozliczania należności	W_n	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{sprzedaż produktów i towarów}}$	dni	$\frac{974.376,28 \times 365}{23.802.702,54}$ = 15	$\frac{787.337,59 \times 365}{25.163.156,74}$ = 11	Spadkowa
12	Szybkość obrotu zobowiązaniami	W_z	$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365}{\text{koszty działalności operacyjnej}}$	dni	$\frac{3.390.554,39 \times 365}{24.356.244,30}$ = 51	$\frac{3.219.884,72 \times 365}{25.303.219,10}$ = 46	Spadkowa
IV Wskaźniki zadłużenia							
13	Ogólny wskaźnik zadłużenia	W_d	$\frac{\text{zobowiązania ogółem}}{\text{aktywa ogółem}}$	wsk.	$\frac{26.496.189,47}{122.464.433,99}$ = 0,22	$\frac{25.779.207,40}{118.936.644,27}$ = 0,22	Bez zmian
V Wskaźniki stabilizacji							
14.	Pokrycie aktywów trwałych kapitałami własnymi	W_{sf}	$\frac{\text{kapitały własne} + \text{rezerwy} + \text{zobowiązania długoterminowe}}{\text{aktywa trwałe}}$	x 100	$\frac{106.568.190,23}{99.181.856,64}$ = 107,45	$\frac{104.808.726,57}{97.335.631,74}$ = 107,68	Wzrostowa
15	Udział kapitałów obcych w finansowaniu aktywów	W_k	$\frac{\text{kapitały obce}}{\text{aktywa ogółem}}$	%	$\frac{26.496.189,47}{122.464.433,99}$ = 21,64	$\frac{25.779.207,40}{118.936.644,27}$ = 21,67	Wzrostowa